

## وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٢١٢ لسنة ٢٠٢٤

بتاريخ ٢٠٢٤/٣/٦

باعتقاد المخطط العام والتفصيلى لقطعة الأرض رقم (٢٧)

البالغ مساحتها ٢٠,٢٠ فدان بما يعادل ٢م٨٤٨٨٩,٦٤

بمنطقة الخدمات الإقليمية بمدينة أسيوط الجديدة

المخصصة للسادة شركة / محمد ربيع ناصر محمد خليفة

وشركاه (ش.ت.ب) وسمتها التجارية سفنكس

للخدمات التعليمية لإقامة جامعة

### وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

بعد الاطلاع على القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ فى شأن إنشاء المجمعات

العمرانية الجديدة ؛

وعلى قانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٤٨ لسنة ٢٠٠٦ بتشكيل مجلس إدارة هيئة

المجمعات العمرانية الجديدة ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٦٩ لسنة ٢٠١٨ بتشكيل مجلس الوزراء ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٩٤ لسنة ٢٠١٩ بتعيين وزير الإسكان والمرافق

والمجمعات العمرانية ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٢٣٢) الصادر بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد

القواعد والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجمعات

العمرانية الجديدة وفقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٤٧) بتاريخ ٢٠٢٠/١٢/٩  
بالموافقة على تخصيص قطعة أرض رقم (٢٧) بمساحة ١٧,٧٣ فدان بمنطقة  
الخدمات الإقليمية الجديدة بنشاط جامعة بمدينة أسيوط بنظام البيع للسادة شركة /  
فاروق أحمد مراد وشركاه ؛

وعلى قرار اللجنة العقارية الرئيسية الصادر بجلستها رقم (٢٤) بتاريخ  
٢٠٢٢/٤/١٧ بالموافقة على تعديل اسم الشركة المخصص لها قطعة الأرض  
رقم (٢٧) بالمنطقة الإقليمية بمدينة أسيوط الجديدة من شركة/ فاروق أحمد مراد  
وشركاه ليصبح بعد التعديل شركة (محمد ربيع ناصر محمد خليفة وشركاه) (سفنكس  
للخدمات التعليمية) ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠٢٣/٣/٢٦ بين هيئة المجتمعات  
العمرانية الجديدة وشركة/ محمد ربيع ناصر محمد خليفة وشركاه «سفنكس للخدمات  
التعليمية» لقطعة الأرض رقم (٢٧) بمساحة ٢٠,٢٠ فدان تعادل ٦٤,٦٤م<sup>٢</sup>  
تحت العجز والزيادة وذلك لإقامة جامعة بمدينة أسيوط الجديدة ؛

وعلى الطلب المقدم من شركة/ محمد ربيع ناصر محمد خليفة وشركاه (سفنكس  
للخدمات التعليمية) الوارد إلى قطاع التخطيط والمشروعات برقم (٤١٧٩٧٩)  
بتاريخ ٢٠٢٣/٨/٢٧ المرفق به عدد (٧) نسخ من لوحات المشروع للاعتماد تمهيداً  
لاستصدار القرار الوزارى المائل ؛

وعلى خطاب جهاز تنمية مدينة أسيوط الجديدة الوارد إلى قطاع التخطيط  
والمشروعات برقم (٤٢٢٤٥٢) بتاريخ ٢٠٢٣/١٠/١٠ المرفق به عدد (٧) نسخ  
من لوحات المشروع عاليه بعد المراجعة والاعتماد ؛

وعلى البرنامج الزمنى للمشروع المعتمد من قطاع التخطيط والمشروعات

بتاريخ ٢٠٢٣/١٠/١٥ ؛

وعلى الإفادة بسداد المصاريف الإدارية المستحقة نظير المراجعة الفنية واستصدار القرار الوزارى للمشروع الواردة برقم (٤٢٩٣٩٧) بتاريخ ٣٠/١١/٢٠٢٣ ؛  
وعلى جدول عدم الممانعة من استصدار القرار الوزارى الموقع من القطاعات والإدارات المختصة بالهيئة ؛

وعلى الموافقة الفنية لقطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز تنمية مدينة أسيوط الجديدة بعد مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من السادة شركة / محمد ربيع ناصر محمد خليفة وشركاه (ش.ت.ب) وسمتها التجارية سفنكس للخدمات التعليمية باعتماد المخطط العام والتفصيلى لقطعة الأرض رقم (٢٧) البالغ مساحتها ٢٠, ٢٠ فدان بما يعادل ٦٤, ٨٨٩, ٨٤٨ م<sup>٢</sup> بمنطقة الخدمات الإقليمية بمدينة أسيوط الجديدة المخصصة لإقامة جامعة ، ووفقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما والقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ ؛

وعلى مذكرة السيد د. مهندس معاون وزير الإسكان نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ٦/٢/٢٠٢٤ المنتهية بطلب استصدار القرار الوزارى المعروض ؛

وعلى كتاب معاون وزير الإسكان نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات رقم (١٠٨٩٥) المؤرخ ٢٧/٢/٢٠٢٤ مرفقاً به صورة من البرنامج الزمنى المعتمد فى ضوء البند الثامن من العقد المبرم بتاريخ ٢٦/٣/٢٠٢٣ متضمناً أن مدة تنفيذ المشروع (٧) سنوات تبدأ من ٣/٨/٢٠٢١ وتنتهى فى ٣/٨/٢٠٢٨ ؛

### قرر:

**مادة ١ -** يعتمد المخطط العام والتفصيلى لقطعة الأرض رقم (٢٧) البالغ مساحتها ٢٠, ٢٠ فدان بما يعادل ٦٤, ٨٨٩, ٨٤٨ م<sup>٢</sup> بمنطقة الخدمات الإقليمية بمدينة أسيوط الجديدة المخصصة للسادة شركة / محمد ربيع ناصر محمد خليفة وشركاه (ش.ت.ب) وسمتها التجارية سفنكس للخدمات التعليمية لإقامة جامعة، وذلك طبقاً للاشتراطات والحدود الموضحة على الخريطة المرفقة بهذا القرار والعقد المبرم بتاريخ ٢٦/٣/٢٠٢٣ ، والتي تعتبر جميعها مكتملة لهذا القرار .



- مادة ٢ -** تلتزم الشركة بالاشتراطات البنائية المعمول بها كحد أقصى وبشرط عدم تجاوز قيود الارتفاع المسموح بها من قبل وزارة الدفاع .
- مادة ٣ -** تلتزم الشركة بالحصول على موافقة وزارة التعليم العالى وكافة الجهات المختصة على النشاط المخصص له الأرض قبل مباشرة النشاط وفى حالة إخلالها بذلك تتخذ الإجراءات القانونية المناسبة .
- مادة ٤ -** تلتزم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط المقدم والمساحة المتعاقد عليها والبرنامج الزمنى المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .
- مادة ٥ -** تلتزم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بالمستندات اللازمة لاستخراج التراخيص طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولانحته التنفيذية .
- مادة ٦ -** تلتزم الشركة بتنفيذ المشروع على المساحة الواردة بالمادة (١١) من القرار بعد استخراج التراخيص الواردة بالمادة (٥) من القرار ووفقاً للاشتراطات المرفقة والغرض المخصص له الأرض خلال سبع سنوات من تاريخ أول قرار وزارى أو ستة أشهر من تاريخ الاستلام تبدأ من ٢٠٢١/٨/٣ وتنتهى فى ٢٠٢٨/٨/٣ طبقاً للفقرة الثانية من البند الثامن من العقد المبرم بتاريخ ٢٦/٣/٢٠٢٣ وفى حالة ثبوت ما يخالف ذلك يلغى هذا القرار ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة .
- مادة ٧ -** تلتزم الشركة بتوفير أماكن شحن للسيارات الكهربائية فى حالة طلبها أو الموافقة على إقامتها بالمشروع من الجهات المختصة .
- مادة ٨ -** تلتزم الشركة باعتماد رسومات وتصميم ومواصفات أعمال شبكة الاتصالات بالمشروع من الجهاز القومى لتنظيم الاتصالات .

**مادة ٩ -** تلتزم الشركة بتوفير أماكن انتظار للسيارات طبقاً للشروط المرفقة بالقرار والكود المصرى للجراجات وتعديلاته .

**مادة ١٠ -** تلتزم الشركة باستخدام أنظمة الطاقة الشمسية على النحو المعمول به بالهيئة .

**مادة ١١ -** ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية، ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه .

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

أ.د مهندس/ عاصم عبد الحميد الجزار



## الشروط المرفقة

بالقرار الوزارى باعتماد تخطيط وتقسيم قطعة الأرض رقم (٢٧)  
بمساحة ٢٠,٢٠٨ المخصصة لشركة محمد ربيع ناصر وشركاه  
(سفنكس للخدمات التعليمية) قطعة الأرض بمنطقة الخدمات الإقليمية  
بمدينة أسيوط الجديدة لإقامة مشروع جامعة

مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ٢٠,٢٠٨ فدان أى ما يعادل  
٦٤,٨٨٩,٨٤٨ م<sup>٢</sup>.

مكونات المشروع :

- ١ - المساحة المخصصة للمسطحات المبنية بالمشروع (F.P) ١٨٦٧٥ م<sup>٢</sup> بما يعادل ٤,٤٤٥ فدان وتمثل نسبة (٢٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٢ - تبلغ المساحة المخصصة للمناطق الخضراء وممرات المشاة وأماكن انتظار السيارات ١٨,٤٤٨٧١ م<sup>٢</sup> بما يعادل ١٠,٦٨٢ فدان وتمثل نسبة (٥٢,٨٦٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٣ - تبلغ المساحة المخصصة للطرق الداخلية ١٨٣,١٨٣ فدان أى ما يعادل ٢٧,٩١٧٠ م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة (١٠,٨٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .
- ٤ - تبلغ المساحة المخصصة للطرق الخارجية ١٩,١٢١٧٣ م<sup>٢</sup> بما يعادل ٢,٨٩٨ فدان وتمثل نسبة (١٤,٣٤٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .



الاشتراطات البنائية للمشروع :

المساحة المبنية بالدور الأرضى (F.P) لا تزيد على (٢٢٪) من إجمالي مساحة المشروع وذلك طبقاً لاشتراطات التخصيص .

أقصى ارتفاع للمبانى (أرضى + ٣ أدوار متكررة) ، وذلك طبقاً لاشتراطات التخصيص .

يتم ترك ردود (١٠) أمتار من جميع الجهات من الحدود الخارجية للمشروع .  
يتم توفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للمعدلات التصميمية والتخطيطية وطبقاً للكوود المصرى للجراجات .

يتم الالتزام بالشروط الخاصة بوزارة التعليم العالى وأخذ موافقتها .

جميع البدرومات بجميع مناطق المشروع بالأنشطة المصرح بها للبدرومات .

المساحة المخصصة للمبانى بالمشروع :

المساحة المخصصة للمسطحات المبنية بالمشروع (F.P) ١٨٦٧٥ م<sup>٢</sup> بما يعادل ٤,٤٤٥ فدان وتمثل نسبة (٢٢٪) من إجمالي مساحة أرض المشروع .

| مسطحات المبانى |                |        |  |   |  |
|----------------|----------------|--------|--|---|--|
| م              | مسطحات المبانى | المبنى | المساحة المبنية بالدور الأرضى (F.P) بالتر المربع | المساحة المبنية بالدور الأرضى (F.P) بالفدان | المساحة المبنية بالدور الأرضى (F.P) نسبة مئوية (%) |
| ١              | مبنى (١)       | ٦٧١٢   | ١,٥٩٨  | ٧,٨٧٤٪                                      |  |
| ٢              | مبنى (٢)       | ١٣٦٠   | ٠,٣٢٤  | ١,٦٠٢٪                                      |  |

| مسطحات المباني                                     |   |  |        |                        |    |
|--|---|--|--------|------------------------|----|
| المساحة المبنية بالدور الأرضى (F.P) نسبة مئوية (%) | المساحة المبنية بالدور الأرضى (F.P) بالفدان | المساحة المبنية بالدور الأرضى بالمتري (F.P) المربع | المبنى | مسطحات المباني         | م  |
| أرضى + ثلاثة أدوار                                 | ٪١.٦٠٢                                      | ٠.٣٢٤  | ١٣٦٠   | مبنى (٣)               | ٣  |
|  | ٪١.٦٠٢                                      | ٠.٣٢٤  | ١٣٦٠   | مبنى (٤)               | ٤  |
|  | ٪١.٦٠٢                                      | ٠.٣٢٤  | ١٣٦٠   | مبنى (٥)               | ٥  |
|  | ٪١.٥٠٦                                      | ٠.٣٠٤  | ١٢٧٨   | مبنى (٦)               | ٦  |
|  | ٪٢.١٢٦                                      | ٠.٤٢٩  | ١٨٠٥   | مبنى (٧)               | ٧  |
|  | ٪٢.٠٠٥                                      | ٠.٤٠٥  | ١٧٠٢   | مبنى (٨)               | ٨  |
|  | ٪٢.٠٠٥                                      | ٠.٤٠٤  | ١٧٠٢   | مبنى (٩)               | ٩  |
| أرضى   | ٪٠.٠٧٦                                      | ٠.٠٠٩  | ٣٦     | ٤ غرف أمن              | ١٠ |
|  | ٪٢٢.٠٠٠                                     | ٤.٤٤٥  | ١٨٦٧٥  | إجمالى المساحة المبنية |    |

وكيلا عن الشركة

رانيا يسرى محمود حلمى





### الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع للمباني بالمشروع (أرضى + ٣ أدوار متكررة) وبما لا يتعارض مع قيود الارتفاع المقررة من القوات المسلحة بالمنطقة .
- ٢ - لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٣ - لا يسمح باستخدام الأرض فى غير الغرض المخصصة له ولا يسمح بالأنشطة الملوثة للبيئة .
- ٤ - غرف مرافق الخدمات بدور السطح : هى الملحقات التى بنيت أعلى أسطح البناء مثل آبار السلالم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة فى استعمالها لباقي وحدات البناء المقفلة المصرح بها على أن لا تزيد فى مجموعها على (١٠٪) من مسطح الدور الأرضى للمباني التعليمية ، وطبقاً للقرار الوزارى رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠٠٩ .
- ٥ - تتولى شركة / محمد ربيع ناصر وشركاه (سفنكس للخدمات التعليمية) على نفقتها تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من (مياه وصرف صحى وورى وكهرباء وتليفونات وغاز) وتوصيله بالمباني وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة مع ربط الشبكات الداخلية بالشبكة الرئيسية ، هذا ومن المعلوم أنه يتم تحديد المقننات المطلوبة من (مياه - صرف صحى - كهرباء - تليفونات) طبقاً للقواعد المعمول بها بالهيئة وأن تقوم الجامعة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها لحين تسليمها إلى الجهات المعنية .
- ٦ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .

٧ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورفضها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية.

٨ - تلتزم الشركة بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفتيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمبانى وكذا التفتيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .

٩ - تلتزم الشركة باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .

١٠ - تلتزم الشركة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات ( ٥ ، ٦ ، ٧ ) .

١١ - يجب توفير مواقف انتظار سيارات طبقاً للمعدلات المعمول بها بالكود المصرى للجراجات .

١٢ - تلتزم الشركة بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما .

طرف ثانٍ

بالتفويض عن الشركة

رانيا يسرى محمود حلمى

طرف أول

معاون وزير الإسكان

المشرف على قطاع التخطيط والمشروعات

د. مهندس/ وليد عباس عبد القوى







